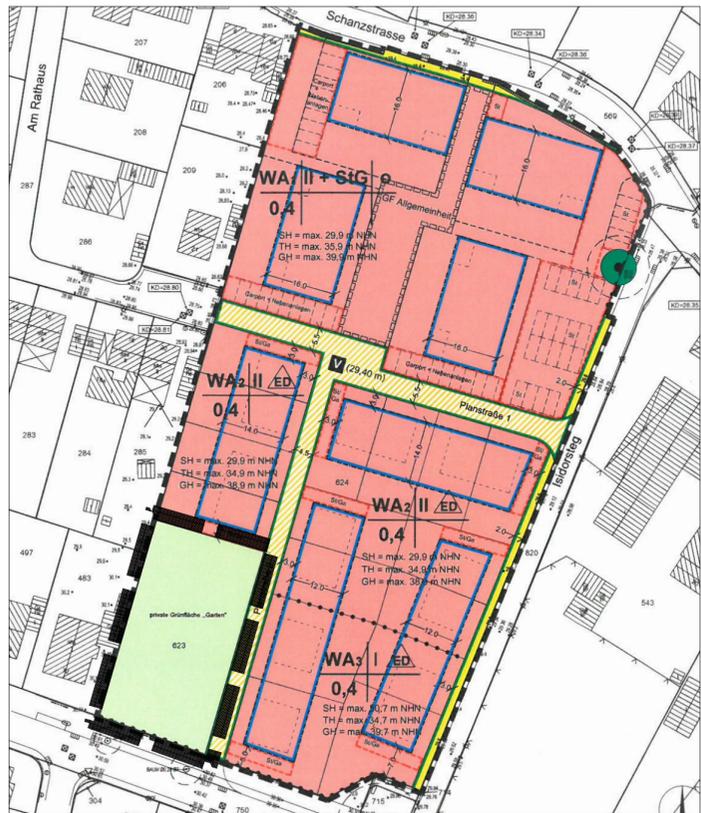


**Bebauungsplan Sevelen Nr. 23 - Schanzstraße
für den Bereich Schanzstraße 14 (Heesenhof)
Gemarkung Sevelen Flur 2
- 1. Änderung -**



Lage des Änderungsbereichs im Bebauungsplan Sevelen Nr. 23 1:1000

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV.NRW. S.822), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bebauungsplan Sevelen Nr. 23 - Schanzstraße für den Bereich Schanzstraße 14 (Heesenhof) Gemarkung Sevelen, Flur 12		Dipl. Ing. Ludger Baumann Freier Landschaftsarchitekt Kuhstr.17 47533 Kleve Tel: 02821-21947 Fax: -27955 ludger-baumann@t-online.de
Sevelen Nr. 23, 1. Änderung (Entwurf)		
Gemeinde Issum Herrlichkeit 7-9 47661 Issum	Maßstab 1:500 Datum 25.08.2022	ProjektNr. 22.11 PlanNr. Sevelen 23-01 Planformat 0,732 / 0,420 Gez. mbm

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellung
Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am _____ den Beschluss zur Aufstellung gefasst. Der Beschluss des Rates ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Der Bauausschuss der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am _____ den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Sevelen Nr. 23 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden uns sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom _____ bis _____ stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Auslegung
Der Bauausschuss der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans Sevelen Nr. 23 mit Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach örtlicher Bekanntmachung am _____ wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Sevelen Nr. 23 mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Issum, den _____ Der Bürgermeister
Fachbereich PLanen, Bauen, Wohnen und Grünflächen
im Auftrag

_____ XYZ

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Issum hat in seiner Sitzung am _____ über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO sowie mit § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsgründung gebilligt.

Issum, den _____ Der Bürgermeister
Fachbereich PLanen, Bauen, Wohnen und Grünflächen
im Auftrag

Schriftführer _____ XYZ

Bekanntmachung / in Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Gemeinde Issum vom _____ wurde gemäß § 10 ABS. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Issum, den _____ Der Bürgermeister
Fachbereich PLanen, Bauen, Wohnen und Grünflächen
im Auftrag

_____ XYZ

Ausfertigung
Die 1. Änderung des Bebauungsplans Sevelen Nr. 1, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Issum vom _____ überein. Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

Issum, den _____ Der Bürgermeister
Fachbereich PLanen, Bauen, Wohnen und Grünflächen
im Auftrag

_____ XYZ

Plangrundlage
Die Plangrundlage dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Sevelen Nr. 23 stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis und der Örtlichkeit überein.

XYZ, den _____

Dipl. Ing Xyz - ÖBVI

_____ XYZ



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

01 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)



02 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I** Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 34,7** Traufhöhe als Höchstmaß in 34,7 m über NHN
- GH 39,7** Gebäudehöhe als Höchstmaß in 39,7 m über NHN
- SH 30,7** Sockelhöhe als Höchstmaß in 30,7 m über NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnungen wird Folgendes im Änderungsbereich festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gem § 4 Bau NVO
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Wohngebiet WA 3 die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteile des Änderungsbereiches und damit nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO
Die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Höhe der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise durch technische Einrichtungen bis 1,5 m zugelassen werden. Derartige Einrichtungen müssen von der Traufkante bzw. Außenwand mindestens 0,75 m zurücktreten.

03 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise
- Baugrenze

04 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

05 GRÜNLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche (Privat)

06 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St CPGA** Stellplätze / Carports / Garagen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Baugebiete)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

07 SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Bestehende Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstücknummer

HINWEISE

Kampfmittel
Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelräumdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Bodendenkmalpflege
Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind Gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalschutzgesetz) dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der unteren Denkmalbehörde des Kreises Kleve unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Artenschutz
Zum Schutz vor möglichen Individuenverluste von planungsrelevanten Arten sind Arbeiten zur Aufgedrängung nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig.

Grundwasserstand
Vor Baubeginn ist der höchste Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Bau NVO
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche darf auf der von den Verkehrsflächen abgewandten Seite durch nicht überdachte Terrassen und Freisitze bis zu 2,5 m Tiefe bebaut werden.

Stellplätze und Garagen gem § 12 Abs. 6 Bau NVO
Im Änderungsbereich sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO
Im Änderungsbereich sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen dürfen Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO in der Summe ihrer Grundflächen 4 % des Baugrundstücks und maximal 16 m² nicht überschreiten